

ORDENANZA REGULADORA DA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Exposición de motivos

Con data do 28 de outubro de 2009 publicouse no Boletín Oficial da Provincia a Ordenanza municipal reguladora das condicións para a instalación dos ascensores en edificios existentes de carácter residencial, aprobada inicialmente tres meses antes, o 30 de xullo de 2009. Non obstante, esta ordenanza, que seguía en liñas xerais o modelo da ordenanza para a instalación de ascensores da Federación de Municipios e Provincias de Extremadura, presentaba certas deficiencias xa desde os seus primeiros artigos. Así, no seu artigo 1 dicía que a norma tiña por obxecto a mellora das condicións de accesibilidade nos edificios cuxo uso predominante fose o residencial colectivo ou outros usos que implicasen a necesidade de acceso público, deixando deste xeito a porta aberta para a instalación de ascensores en toda clase de edificios de uso público, fosen estes residenciais ou non; non obstante, este artigo primeiro contradíase co disposto no artigo segundo, que establece que “a presente ordenanza é de aplicación aos edificios cuxo uso predominante sexa o residencial colectivo e cuxa construción fose realizada con licenza urbanística anterior á entrada en vigor do Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro”, sen facer mención a outros inmobles e, de feito, excluíndoos do ámbito de aplicación da norma. O artigo terceiro deixaba ademais fóra do ámbito de aplicación da ordenanza os inmobles integrados dentro do Plan especial de protección e rehabilitación da Cidade Histórica, e iso a pesar de que posteriormente se levaron a cabo obras de instalación de ascensores en edificios deste ámbito. Polos citados motivos, esta ordenanza non exclúe ningún inmovle do seu ámbito de aplicación, salvo os de nova planta, os de vivenda unifamiliar e aqueles destinados a outros usos que non excedan dos 7 m de altura.

Ademais do ata aquí sinalado, hai que ter presente que con posterioridade á entrada en vigor da ordenanza de 2009 se aprobou a Lei de economía sustentable do 4 de marzo de 2011 (publicada no BOE do 5 de marzo), que contén importantes novidades con respecto ás instalacións obxecto desta ordenanza e que, lóxicamente, non se incluían na anterior. Estas novidades concéntranse no artigo 111 da Lei, que dispón o seguinte:

Obras e instalacións necesarias para a mellora da calidade e sustentabilidade do medio urbano.

1. A Administración competente pode ordenar, na forma, nos termos e nos prazos que estableza a lexislación aplicable, a realización de obras de mellora ata o importe máximo do deber legal, ademais de por motivos turísticos e culturais recollidos na lexislación aplicable, no caso de que a construción ou o edificio de

que se trate quede afectado por un programa, plan ou calquera outro instrumento legal de rehabilitación de vivendas aprobado e en vigor, e se refiran a obras que sirvan para garantir os dereitos recoñecidos por lei ás persoas, especialmente as que padezan algunha discapacidade, ou veñan impostas por normas legais sobrevidas por razóns de seguridade, adecuación de instalacións e servizos mínimos, redución de emisións e inmisións contaminantes de calquera tipo e as necesarias para reducir os consumos de auga e enerxía.

A aprobación dos programas, plans e instrumentos e a orde de execución das obras, aludidos no parágrafo anterior, comportan a declaración da utilidade pública ou, de ser o caso, o interese social, para os efectos da expropiación forzosa dos bens e dereitos necesarios para a súa execución.

2. As obras a que se refire o punto anterior teñen, para os efectos da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, o carácter de necesarias que deben ser obrigatoriamente custeadas polos propietarios da correspondente comunidade ou agrupación de comunidades; non lles serán de aplicación as regras do artigo 17 da dita lei e o acordo da xunta correspondente débese limitar á distribución da derrama pertinente e á determinación dos termos do seu aboamento.

O disposto no parágrafo anterior non será de aplicación cando a unidade familiar a que pertenza algún dos propietarios que forman parte da comunidade teña ingresos anuais inferiores a 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples (IPREM), excepto no caso de que as subvencións ou axudas públicas a que esa unidade familiar poida ter acceso impidan que o custo anual repercutido das obras que o afecten, privativas ou nos elementos comúns, supere o 33 por cento dos seus ingresos anuais.

3. A conformidade ou autorización administrativas do proxecto técnico de calquera das obras de mellora a que se refire o punto primeiro ou, de ser o caso, a orde administrativa de execución destas determina a afección real directa e inmediata, por determinación legal, dos predios constitutivos de elementos privativos de réximes de propiedade horizontal ou de complexo inmobiliario, calquera que sexa o seu propietario, ao cumprimento do deber de custear as obras. A afección real faise constar no Rexistro da Propiedade mediante nota na marxe da inscrición de dominio, con constancia expresa do seu carácter de garantía real e co mesmo réxime de preferencia e prioridade establecido para a afección real ao pagamento de cotas de urbanización nas actuacións de transformación urbanística.

4. A ocupación de elementos comúns do edificio ou o complexo inmobiliario privado por obras e instalacións de rehabilitación a que se refire este artigo non require o consentimento nin dos propietarios integrantes da comunidade correspondente ou desta última no primeiro caso, nin das comunidades integrantes da agrupación das comunidades no caso do complexo inmobiliario.

5. A ocupación daquelas partes de pisos ou locais de edificios destinados predominantemente a uso de vivenda e constituídos en réxime de propiedade horizontal que sexa indispensable para a instalación de servizos comúns que, sendo legalmente exixibles, estean previstos en plans, programas ou instrumentos de rehabilitación e, en todo caso, o de ascensor, declárase necesaria para a súa expropiación en beneficio da correspondente comunidade de propietarios ou agrupación destas, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

a) Resulte inviable técnica ou economicamente calquera outra solución.

b) Quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares exixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

6. A ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público que sexa indispensable para a instalación de servizos comúns que, sendo legalmente exixibles, estean previstos en plans, programas ou instrumentos de rehabilitación e, en todo caso, o de ascensor, declárase causa suficiente para a súa desclasificación e, de ser o caso, desafectación e alleamento posterior á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios correspondente, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

a) Resulte inviable técnica ou economicamente calquera outra solución.

b) Quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares exixidos para espazos libres e dotacións públicas, así como a funcionalidade do dominio público, nos casos en que se trate da ocupación de calquera dos espazos citados.

A ocupación de solo polas instalacións do ascensor, tales como vestíbulos, relanzos e acceso a vivendas derivados da instalación, así como do subsolo e voo correspondentes, obxecto da desclasificación como espazo libre e, de ser o caso, desafectación do dominio público a que se refire o parágrafo anterior, non é computable en ningún caso para efectos do volume edificable nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións ou a vía pública.

Así, o artigo 5 da ordenanza de 2009 establecía que as instalacións dedicadas á mellora da accesibilidade non se incluían no cómputo da superficie edificable da parcela. Este artigo non se axusta estritamente ao que agora dispón a Lei de economía sustentable no seu artigo 111, parágrafo final, consonte o cal estas instalacións non son computables “en ningún caso para os efectos do volume edificable”. O artigo 7 da anterior ordenanza, que regulaba a ocupación do dominio público coas instalacións precisas para colocar os ascensores, establecía un mecanismo deficiente consistente nunha autorización para a ocupación privativa do dominio público que sería excepcional e que podía ser posteriormente

extinguído, o que convertía as instalacións así construídas en precarias. O mecanismo que a lei regula agora inclúe a desafectación do solo e o seu posterior alleamento á comunidade, procedemento que agora se prevé no artigo 6 da nova ordenanza. Tamén se trata no artigo 5 da nova ordenanza o mecanismo previsto no artigo 111 da Lei de economía sustentable que permite expropiar aquelas partes de pisos ou locais que sexan estritamente necesarias para instalar ascensores.

A ordenanza ten 20 artigos estruturados nun capítulo primeiro, de disposicións xerais; un capítulo segundo, de condicións da instalación de ascensores; un capítulo terceiro, de tramitación; un capítulo cuarto, de actuación mediante expropiación, e un capítulo quinto, de actuación mediante desclasificación e desafectación do dominio público. Por último a norma conta cunha disposición transitoria única, una disposición derogatoria e unha disposición final.

Capítulo I. Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

Artigo 2. Ámbito de aplicación

Artigo 3. Definicións

Capítulo II. Condicións da instalación de ascensores

Artigo 4. Localización dos ascensores e orde de preferencia

Artigo 5. Instalación do ascensor no interior do edificio

Artigo 6. Instalación do ascensor no exterior do edificio

Artigo 7. Cómputo da edificabilidade

Artigo 8. Estudos de detalle

Artigo 9. Accesibilidade ás vivendas

Capítulo III. Tramitación

Artigo 10. Procedemento

Artigo 11. Documentación que cómpre presentar

Artigo 12. Trámite de excepción do cumprimento das condicións de habitabilidade

Capítulo IV. Actuación mediante expropiación

Artigo 13. Incoación do expediente de expropiación

Artigo 14. Solicitudade da expropiación

Artigo 15. Contido do proxecto de expropiación

Artigo 16. Tramitación do expediente de expropiación

Artigo 17. Prórroga do prazo de inicio das obras

Capítulo V. Actuación mediante descualificación e desafectación do dominio público

Artigo 18. Incoación dos expedientes de descualificación e desafectación

Artigo 19. Solicitudes de descualificación e desafectación

Artigo 20. Tramitación dos expedientes de descualificación e desafectación

Disposición transitoria única

Disposición derogatoria

Disposición final

Capítulo I. Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

Esta ordenanza ten por obxecto regular as condicións a que se deben someter as instalacións de ascensores nos edificios que carezan deles, ou que presenten carencias de accesibilidade por realizarse o seu embarque en planta baixa a unha cota diferente da de ingreso no portal.

Artigo 2. Ámbito de aplicación

1. Esta ordenanza é de aplicación aos edificios existentes destinados a calquera dos usos permitidos polo planeamento urbanístico vixente, sen prexuízo da normativa urbanística ou sectorial que resulte de aplicación a cada edificio.

2. Quedan excluídas do ámbito desta ordenanza as obras de construción de edificios de nova planta e as de remodelación. Así mesmo, exclúense os edificios destinados a vivenda unifamiliar e aqueles destinados a outros usos cuxa altura non exceda de sete metros.

3. Aos edificios que se encontren en situación de fóra de ordenación, ou en áreas ou sectores pendentes de ordenación pormenorizada seralles de aplicación esta ordenanza. Neste suposto, a posible revalorización dos inmobles que poida comportar a instalación de ascensor non será tida en conta á hora de determinar os prezos de expropiación, cando esta estivese prevista no planeamento urbanístico vixente.

Artigo 3. Definicións

Para os efectos desta ordenanza entenderase:

a) Por instalación do ascensor: o conxunto formado polo volume do aparato elevador, vestíbulos, relanzos e accesos ás vivendas, así como o voo e o subsolo correspondentes.

b) Por edificio con uso predominante de vivenda: o edificio que conta cun mínimo do 70% da súa superficie útil total destinada a vivenda, medida na forma prescrita polo artigo 5º c) da Lei 18/2008 de vivenda de Galicia. Deste cómputo exclúiranse os espazos baixo rasante e os espazos destinados a usos distintos do de vivenda, situados en planta baixa ou en planta baixo cuberta.

c) Por obras de remodelación: as obras en edificios existentes recollidas no apartado A.4 do artigo 8º do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, sempre que o custo das obras exceda do 25% do valor de mercado do edificio.

d) Por superficie mínima de vivenda: a que corresponde ao programa mínimo de vivenda definido no anexo I do devandito Decreto 29/2010.

e) Por superficie mínima de local: a que derive da normativa urbanística ou sectorial para cada tipo de uso.

Capítulo II. Condicións da instalación de ascensores

Artigo 4. Localización dos ascensores e orde de preferencia

1. Os ascensores poden situarse nas seguintes localizacións:

a) No interior do edificio, xa sexa no oco das escaleiras, no patio interior, o noutra situación especial distinta das anteriores.

b) No exterior do edificio, ocupando espazo privado ou sobre espazo de titularidade pública.

2. A localización dos ascensores seguirá a seguinte orde de preferencia:

1º. Interior do edificio

2º. Exterior do edificio en espazo privado

3º. Exterior do edificio en espazo de titularidade pública

Artigo 5. Instalación do ascensor no interior do edificio

1. O ascensor instalárase dentro do sólido capaz definido polos planos de fachada e cuberta, salvo a eventual elevación sobre este do casetón da maquinaria, en calquera das localizacións previstas no artigo

4.a). Para os efectos desta ordenanza, entenderase que a instalación do ascensor se produce no interior do edificio cando esta se realice en patios privados recuados do plano da fachada.

2. Consonte o disposto polo artigo 111.5 da Lei 2/2011, de economía sustentable e do artigo 30º da Lei 18/2008, de vivenda de Galicia, cando se proxecte ocupar aquelas partes de pisos ou locais indispensables para a instalación do ascensor, en edificios constituídos en réxime de propiedade horizontal, poderase solicitar a expropiación das ditas partes en beneficio da comunidade de propietarios sempre que se cumpran as seguintes condicións:

- a) Que o edificio estea destinado preferentemente ao uso de vivenda.
- b) Que resulte inviable técnica ou economicamente calquera outra solución.
- c) Que quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares exixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

3. Para solicitar a expropiación a que se refire o punto anterior deberase seguir o procedemento previsto no capítulo IV.

Artigo 6. Instalación do ascensor no exterior do edificio

1. O ascensor instalarse fóra do sólido capaz definido polos seus planos de fachada e cuberta, en calquera das localizacións previstas no artigo 4. b). Con carácter xeral, apegarase a calquera das fachadas exteriores, modificando as condicións volumétricas da edificación orixinal.

2. A solución adoptada deberá estar formalmente integrada coa fachada do edificio no referente á forma e dimensións da caixa do ascensor, os materiais empregados e a resolución dos problemas de accesibilidade do edificio.

3. A teor do establecido polo artigo 111.6 da Lei 2/2011 de economía sustentable, a ocupación de espazos libres ou de dominio público que sexa indispensable para a instalación de ascensores declarase causa suficiente para a súa desclasificación (descualificación) e, se é o caso, desafectación e alleamento posterior á comunidade de propietarios correspondente, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

- a) Que resulte inviable técnica ou economicamente calquera outra solución.
- b) Que quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares exixidos para espazos libres e dotacións públicas, así como a funcionalidade do dominio público.

4. Nos correspondentes proxectos técnicos deberase xustificar razoadamente o cumprimento das condicións referidas no punto anterior.

5. A superficie de terreo ocupada non poderá exceder da mínima imprescindible para a instalación do ascensor.

Artigo 7. Cómputo da edificabilidade

Consonte o disposto no último parágrafo do artigo 111.6 da Lei 2/2011, de economía sustentable, a ocupación de solo polas instalacións do ascensor, así como do subsolo e voo correspondentes, obxecto da descualificación como espazo libre e, se é o caso, desafectación do dominio público a que se refire o artigo anterior, non é computable en ningún caso para os efectos do volume edificable nin de distancias mínimas a lindeiros, a outras edificacións ou á vía pública.

Artigo 8. Estudos de detalle

1. Cando o edificio sobre o que se proxecta instalar o ascensor forme parte dun conxunto unitario, poderá exixirse un estudo de detalle co fin salvagardar a unidade de proxecto mediante o establecemento das condicións estéticas e de composición dos edificios.

2. No suposto previsto no punto anterior, cando os ascensores se sitúen no exterior dos edificios, os estudos de detalle poderán reaxustar aliñacións, así como xustificar a súa localización, nos termos previstos polo artigo 10.a), en cuxo caso serán redactados por iniciativa dos promotores.

Artigo 9. Accesibilidade ás vivendas

A instalación dos ascensores procurará resolver a accesibilidade a todas as vivendas, aos anexos das mesmas (rochos e garaxes) e a todos os locais ou dependencias destinadas a prestar servizos ao público.

Capítulo III. Tramitación

Artigo 10. Procedemento

As solicitudes de licenza de instalación de ascensores en edificios situados no ámbito definido no artigo 2 tramitaranse de acordo co procedemento previsto pola normativa vixente, coas especialidades contidas nesta ordenanza.

Artigo 11. Documentación que cómpre presentar

As solicitudes de licenza deberán ir acompañadas do correspondente proxecto técnico redactado por técnico competente, que ademais da documentación exixible pola normativa vixente incorporará a seguinte:

a) Xustificación razoada da solución adoptada, seguindo a orde de preferencia establecida no artigo 4.2. Para iso, deberanse explicar detalladamente as razóns de índole técnica ou económica, que fan

descartables as localizacións que son preferentes sobre a solución adoptada, salvo que esta xustificación estea contida no estudos de detalle aos que se refire o artigo 8.2.

b) Xustificación expresa do cumprimento de todos os parámetros exixidos pola normativa urbanística, de habitabilidade e de accesibilidade que sexan de aplicación á solución proposta, así como, se é o caso, do disposto polo artigo 6.2.

c) Cando o ascensor se sitúe no exterior do edificio, deberá presentarse un plano da situación no que se representen os percorridos peonís e rodados existentes, acoutados, e se defina a incidencia do elemento proxectado sobre estes, así como sobre os servizos urbanísticos, arborado ou mobiliario urbano. Así mesmo, deberá representarse a separación aos lindeiros e a outros edificios.

Artigo 12. Trámite de excepción do cumprimento das condicións de habitabilidade

Cando como consecuencia da instalación dos ascensores se incumpran as normas de habitabilidade previstas polo Decreto 29/2010, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas en Galicia, os promotores da actuación deberán solicitar a excepción do seu cumprimento seguindo o trámite previsto no seu capítulo V.

Capítulo IV. Actuación mediante expropiación

Artigo 13. Incoación do expediente de expropiación

De acordo co previsto no artigo 5.2, as comunidades de propietarios poderán solicitar do Concello a expropiación no seu beneficio das partes de pisos ou locais indispensables para a instalación de ascensores. Para iso terán que obter previamente a correspondente licenza urbanística.

Artigo 14. Solicitud de expropiación

1. A solicitud de incoación do expediente expropiatorio deberá de ser formulada pola comunidade de propietarios que vaia resultar beneficiaria da expropiación.

2. En todo caso, a solicitud de expropiación só se referirá aos bens e dereitos que figuren afectados polas obras que incluídas no proxecto técnico co que se obtivo licenza urbanística para a instalación do ascensor.

3. A solicitud de expropiación acompañarase do correspondente proxecto de expropiación co contido que se determina no artigo seguinte.

Artigo 15. Contido do proxecto de expropiación

O proxecto de expropiación contará, cando menos, cos seguintes documentos:

a) Memoria xustificativa de que resulta inviable técnica ou economicamente calquera outra solución e de que queda garantido o respecto da superficie mínima e dos estándares exixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

b) Declaración responsable do presidente da comunidade de propietarios de que o acordo de instalación do ascensor foi validamente adoptado, acompañada de certificación da acta da reunión da xunta de propietarios na que se tomou tal acordo.

c) Relación de bens e dereitos afectados pola expropiación proposta e dos seus titulares, coa determinación da superficie que se pretende expropiar, situación e lindeiros.

d) Compromiso expreso da comunidade de propietarios beneficiaria do expediente expropiatorio de aboar as indemnizacións e gastos de tramitación que se deriven del, tanto en vía administrativa como xurisdiccional, así como de colaborar co Concello na tramitación do expediente de expropiación achegando canta documentación se lle requira.

e) Valoración económica de todos e cada un dos bens e dereitos afectados pola expropiación proposta, sen prexuízo da súa posterior revisión por parte do Concello.

Artigo 16. Tramitación do expediente de expropiación

1. Á vista da documentación presentada, os servizos municipais informarán sobre o cumprimento dos requisitos establecidos nesta ordenanza e demais normativa que resulte de aplicación, proponendo a aceptación a trámite do procedemento de expropiación solicitado ou o rexeitamento da solicitude.

2. No suposto de que o órgano municipal competente acorde a tramitación do expediente expropiatorio, no acordo determinarase se se vai seguir o procedemento de taxación conxunta ou individual.

3. A comunidade de propietarios beneficiaria da expropiación deberá depositar fianza no Concello, antes da aprobación definitiva da relación de bens e dereitos, por unha cantidade igual ao 20 por cento do seu valor, establecido polo proxecto de expropiación ou, se é o caso, do que resulte da súa revisión polo Concello. A fianza garantirá o pagamento do prezo xusto e a execución da instalación do ascensor que xustificou a expropiación.

4. O prazo para resolver sobre a incoación do expediente de expropiación será de tres meses, contados desde a presentación da documentación íntegra. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución, a solicitude darase por rexeitada.

Artigo 17. Prórroga do prazo de inicio das obras

A presentación da solicitude de expropiación determinará a suspensión do prazo concedido para o inicio das obras ata que os bens e dereitos afectados se encontren a disposición da comunidade de propietarios promotora das obras.

Capítulo V. Actuación mediante descualificación e desafectación do dominio público

Artigo 18. Incoación dos expedientes de descualificación e desafectación

Consonte o disposto polo artigo 6.3, as comunidades de propietarios poderán solicitar do Concello a descualificación das superficies de espazos libres ou de dominio público indispensables para a instalación de ascensores así como o posterior alleamento a elas das ditas superficies.

Artigo 19. Solicitudes de descualificación e desafectación

1. A solicitude de descualificación e, se é o caso, desafectación do dominio público deberá ser formulada pola comunidade de propietarios promotora da instalación do ascensor.

2. A solicitude de descualificación e desafectación deberá ir acompañada da seguinte documentación:

a) Proxecto técnico coa documentación exixida polo artigo 10, á que se engadirá a xustificación de que a actuación respecta a superficie mínima e os estándares exixidos para espazos públicos e dotacións públicas, así como, se é o caso, a funcionalidade do dominio público.

b) Declaración responsable do presidente da comunidade de propietarios de que o acordo de instalación do ascensor foi validamente adoptado e certificación da acta da reunión da xunta de propietarios na que se tomou tal acordo.

3. En todo caso, a solicitude de descualificación e desafectación só se referirá aos terreos cuxa ocupación estea prevista no proxecto técnico presentado.

Artigo 20. Tramitación dos expedientes de descualificación e desafectación

1. Á vista da documentación presentada, os servizos municipais emitirán informe sobre o cumprimento das condicións exixidas nesta ordenanza e demais normativa de aplicación, propoñendo ao órgano municipal competente a iniciación dos procedementos de descualificación e desafectación ou o rexeitamento da solicitude.

2. A tramitación dos expedientes de descualificación e desafectación do dominio público, e o posterior alleamento dos terreos á comunidade de propietarios, realizarase de acordo cos procedementos previstos para cada caso pola lexislación vixente.

Disposición transitoria única

A instalación de ascensores no exterior dos edificios na área de rehabilitación integral de Vista Alegre entenderase como xustificada polo Estudo de detalle vixente para o dito ámbito, aprobado definitivamente polo Pleno do 25 de setembro de 2008.

Disposición derogatoria

Esta ordenanza derroga a ordenanza municipal reguladora das condicións para a instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial publicada no Boletín Oficial da Provincia da Coruña do 28 de outubro de 2009.

Disposición final

Esta ordenanza entrará en vigor aos quince días da súa publicación no BOP, unha vez aprobada definitivamente.